

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON FECHA:



14 MAR 2009

EL SECRETARIO

RE. 35528 /09

DOCUMENTACION PRESENTADA

EL

21 NOV. 2008



35

TEXTO REFUNDIDO (Septiembre 2.008)

REFORMA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS UNIDADES DE
ACTUACIÓN 5 Y 6 Y ORDENACIÓN DE LA UA6-(b) RESULTANTE
DE LA URB. PLAYA POLARSOL EN MIJAS (MÁLAGA)

REMISOL, SA.

956-1

 e2arquitectos

tel. 952471915 fax.952465345
avda. Jesús Santos Rein 21, edif. Vega Real. FUENGIROLA

luis pavón núñez luis pavón fernández

Memoria

5 MAR 2009

luis pavón nuñez luis pavón fernández

tel. 952471915 fax.952465345

**REFORMA DE ESTUDIO DE DETALLE DE LAS UNIDADES
UA-5 Y UA-6 DE LA URBANIZACIÓN PLAYA POLARSOL Y
ORDENACIÓN DE LA UA-6 (B) EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
MIJAS - MÁLAGA.**

1.- MEMORIA:

1.1.- DATOS DEL PROMOTOR:

REMISOL, S.A.

C.I.F.: [REDACTED]

Domicilio postal en [REDACTED]

Representado por: D. Eugene Miskelly [REDACTED]

1.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD:

➤ **UA-6 (a):**

Propietario: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "ALTA LOMA"

Domicilio : [REDACTED]

C.I.F. : [REDACTED]

➤ **UA-6 (b) y UA-5:**

Propietario: REMISOL, SA. (representado por D. Eugene Miskelly)

Domicilio : [REDACTED]

C.I.F. : [REDACTED]

1.3.- AREA DE LA ACTUACIÓN:

Se trata de modificar el Estudio de Detalle de las Unidades de Actuación UA-5 y UA-6 de la Urbanización Playa Polar Sol realizado en 2.001 y aprobado definitivamente el 31 de Octubre de 2.001 y ordenar la UA-6(b) resultante.

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS:

Según reciente medición:

UA-6(a):	12.263 m ²
UA-6(b):	24.000 m ²
UA-5 :	21.144 m ²
TOTAL	57.407 m ²

Lindes:	Norte	Suelo urbanizable no Programado SUNP-C4
	Sur	Zona verde de la urbanización y calles E y C
	Este	SUNP-C4
	Oeste	Calles A y H

Topografía: La topografía objeto del presente estudio de detalle están divididos en dos zonas bien diferenciadas, una la norte de la calle "C" y que comprende parte de la UA-6 y la UA-5 y otra al sur de la calle "C" con el resto de la UA-6.

La topografía es accidentada en ambas zonas con fuertes pendientes que descienden desde la colina situada en la parte superior de la UA-6 hasta una vaguada que transcurre por la parte central de la UA-5.

La vegetación existente consiste en monte bajo mediterráneo y carece de arboleda de interés alguno.

Actualmente la UA-6(a) se encuentra edificada con un conjunto residencial denominado "ALTA LOMA".

1.5.- ANTECEDENTES:

En Noviembre de 1.995 se preparó el primer Documento de Adaptación de este P.P.O., que fue modificado sucesivamente en Enero de 1.997, en Febrero de 1.988 y en Septiembre de 1.998 y se aprueba definitivamente el 26 de Abril de 2.001.

En 2.007 se redacta la reforma del citado documento y se aprueba definitivamente e 27 de Abril de 2.007.

El Estudio de Detalle de UA-5 y UA-6 fue aprobado definitivamente el 31 de Octubre de 2.001.

1.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA:

El Plan Parcial del Sector obliga en sus capítulos 1º, 4º y 5º de las ordenanzas, a redactar Estudio de Detalle en las Unidades de Actuación:

“Ordenar los volúmenes una vez elegida la tipología edificatoria de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial y completar en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concrete que se establezca en el propio Estudio de Detalle.”.

Por otro lado, en la Revisión del Plan General y en el Documento de Adaptación al P.G.O.U. no se exime de la obligatoriedad de la redacción de este documento, por lo que, este Estudio de Detalle va a definir la ordenación de volúmenes de la edificación de las zonas definidas.

El objeto del Estudio de Detalle de la UA-6(b) resultante es establecer las condiciones de la ordenación de volúmenes y rasantes para el posterior desarrollo de una agrupación de 30 viviendas unifamiliares.

1.7.- MARCO NORMATIVO:

La redacción del presente Estudio de Detalle se atiene a las condiciones y determinaciones legales vigentes para este tipo de planeamiento y en particular a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía donde en su artículo 15 define:

“ 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo rotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

El presente Estudio de Detalle se ajusta a la legislación vigente puesto que:

- No modifica el uso urbanístico del suelo
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico
- No modifica el suelo dotacional público
- No altera las condiciones de los terrenos o construcciones colindantes.

1.8.- LA SOLUCIÓN ADOPTADA:

Se trata de definir alineaciones rasantes y ordenación de volúmenes necesarios para el desarrollo de 30 viviendas adosadas en la parcela UA-6 (b).

La unidad UA-6 (b) está calificada en el Plan Parcial del Sector como viviendas unifamiliares aisladas (AIS-4) con una edificabilidad de 0,3669 m²/m² y un número máximo de 30 viviendas.

De acuerdo con el artículo 229.4.5 del vigente PGOU:

“ Se podrá desarrollar conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (ADS), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza de AIS, para la correspondiente Sub-zona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

<u>SUB-ZONA</u>	<u>PARCELA</u>
AIS-1	1.000 m ²
AIS-2	2.000 m ²
AIS-3	4.000 m ²
AIS-4	6.000 m ²
AIS-5	8.000 m ²
AIS-6	20.000 m ²

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Sub-zonas de AIS o tipologías de ADS escogida y las agrupaciones resultantes no superan la longitud de 60 metros lineales y la separación entre ellas sea como mínimo de 7 metros.

De acuerdo con ello el Estudio de Detalle propone dividir la unidad en dos grandes zonas denominadas ZONA 1 y ZONA 2. A su vez la ZONA 1 se subdivide en Zona Residencial A y B y Zona de espacios mancomunados, así pues tenemos:

ZONA 1.-

- Zona Residencial: Dividida a su vez en dos zonas, la zona residencial A y zona residencial B, donde se localiza la totalidad de las viviendas asignadas a la UA-6(b).
- Zona de espacios mancomunados: Que comprende las calles del acceso privado y las zonas de ocio, piscina, deportivas y verdes de uso comunitario privado.

ZONA 2.-

- Zona de usos complementarios y compatibles: Con el resto de la edificabilidad no consumida en la zona residencial y sin asignar el uso de vivienda, aunque sí los compatibles.

1.9.- DEFINICIÓN DE LAS ZONAS Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES:

A) ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO:

UA-5 (Antes denominada también UA-5)

Coincide con la lindes anteriores de la UA-5

Superficie	:	21.144 m ²
Nº de viviendas	:	0
Techo máx. edificable	:	0
Nº de plantas	:	0
Usos	:	INSTALACIONES DE TIPO LÚDICO-DEPORTIVO.

UA-6(a) (Antes zona Sur de la UA-6)

Queda definida por las calles "E", "A" y "H".

Superficie	:	12.263 m ²
Nº de viviendas	:	117 uds.
Techo máx. edificable	:	6.356 m ²
Nº de plantas	:	B + II
Tipología	:	CJ.1 (Ciudad Jardín)

5 MAR. 2009

luis pavón nuñez luis pavón fernández

tel. 952471915 fax. 952465345

UA-6(b) (Antes zona Norte de la UA-6)

Queda definida por las calles "C", zona verde, SUNP-C4 y la UA-5.

Superficie	:	24.000 m ²
Nº de viviendas	:	30 uds.
Techo máx. edificable	:	4.500 m ²
Nº de plantas	:	B + I
Tipología	:	AIS-4 (Asiladas)

B) CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ZONA UA-6(b)**ZONA 1** (De actuación directa)**- Zona Residencial A:**

Superficie	:	3.643 m ²
Nº de viviendas	:	19
Techo máx. edificable	:	2.150 m ²
Tipología Edificatoria	:	ADS-1, con agrupación de viviendas definidas en planos.
Usos	:	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE

- Zona Residencial B:

Superficie	:	1.632 m ²
Nº de viviendas	:	11
Techo máx. edificable	:	1.210 m ²
Tipología Edificatoria	:	ADS-1, con agrupación de viviendas definidas en planos.
Usos	:	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE

- Zona de Espacios Comunes:

Superficie	:	6.085 m ²
Nº de viviendas	:	Ninguna asignación
Techo máx. edificable	:	Ninguna asignación
Usos	:	Los propios del uso comunitario de una zona residencial como accesos rodados y peatonales, piscinas, zona de juegos y zonas verdes privadas,

ZONA 2 (Se establece la obligatoriedad de definir mediante Estudio de Detalle la protección del deslinde del Dominio Público Hidráulico del arroyo existente).

- Zona de Usos Complementarios y Compatibles:

Superficie	:	12.640 m ²
Nº de viviendas	:	Ninguna asignación
Techo máx. edificable	:	1.140 m ²
Usos	:	Compatible con el RESIDENCIAL

1.10.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza ADS

- Parcela Mínima

a) Superficie mínima admisible por parcela

Sub-zona	ADS-0: 100 m ²
	ADS-1: 100 m ²
	ADS-2: 150 m ²
	ADS-3: 200 m ²
	ADS-4: 300 m ²

b) Fachada mínima admisible de parcela

Sub-zona	ADS-0 y ADS-1: 5,00 m
	ADS-2 : 7,00 m
	ADS-3 y ADS-4: 10,00 m

- Nº máximo de agrupación de viviendas:

En todas las sub-zonas, tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupaciones libres según lo dispuesto en el Art. 236, las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 60 metros, separándose entre ellas una distancia mínima de 7 metros.

Para cada una de estas agrupaciones máximas referidas en el apartado anterior, podrá utilizarse un único modelo de vivienda o varios, recomendándose esto último. No obstante, si se utiliza un único modelo, las fachadas habrán de contener entre ellas los suficientes elementos de diversidad –compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos, etc.- a fin de que no pueda manifestarse de forma idéntica en la totalidad del conjunto.

Se exceptúa de este precepto anterior los casos en que por la singularidad topográfica, necesidad de recomposición arquitectónica de tramos de fachada residuales o degradados u otros casos particulares a juicio de los Servicios Técnicos municipales fuera conveniente, por el contrario, la rotundidad definitoria de una fachada homogénea.

En ningún caso se admitirán las fachadas ciegas, como hastiales con el aspecto de muro medianero, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación, debiendo tratarse con el mismo carácter, configuración y decoro de las otras fachadas urbanas contiguas.

- Ordenanza de valla:

Para el cerramiento exterior de la parcela se restará a lo dispuesto en el Art. 207 de estas Normas.

En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,00 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

- Retranqueo de fachada:

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) En las sub-zonas ADS-1 y ADS-2 la fachada principal podrá alinearse al vial, pero si se separan deberán mantener una distancia mínima de 3 metros. Para los demás casos de alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

ADS-3 : 5 m.

ADS-4 : 5 m.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza ADS podrán disponerse conforme a las condiciones de diseño establecidas en el Art. 154 de las presentes Normas relativas a las determinaciones sobre terrenos en pendiente, siempre que se tramiten mediante un Estudio Previo cuyo ámbito alcance a tramos de la calle completos.

- Separación al lindero de fondo de parcela:

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Sub-zona:

Sub-zona	ADS-0 y ADS-1:	3 m.
	ADS-2	: 4 m.
	ADS-3 y ADS-4:	5 m.

- Altura máxima y nº plantas: Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 188 y 189 de las presentes Normas, permitiéndose un aprovechamiento en cubierta según las determinaciones del Art. 190.

- Altura libre de Plantas: Para todas las Sub-zonas de altura libre de Plantas Altas y Planta Bajas no será inferior a 2,50 metros.

- Sótano: Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 192 de estas Normas.

- Aparcamiento: El número de aparcamientos se regula en función de lo determinado en el artículo 82.
En el caso de más de cuatro viviendas, los aparcamientos serán ordenados en conjunto y tendrán un máximo de tres conexiones con la vía pública.

- Edificación conjunta de parcelas:

1. Para todas las sub-zonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m² y pueda inscribirse un círculo de 40 m. de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:
 - a) Se tramitará mediante Estudio Previo que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.
 - b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Sub-zona.
 - c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio Previo.
 - d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto d la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable.
 - e) Son de aplicación todos los demás parámetros de condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.
 - f) A los espacios libres de edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - g) Los accesos a la vía pública se limitarán a una entrada y una salida para el conjunto.

2. En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en el artículo 234 de estas Normas.

- Condiciones de uso:

Uso dominante.- Vivienda Unifamiliar Adosada y Aislada.

Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5 (comercio de 1ª necesidad), 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 En las parcelas edificables se respetarán las restricciones de uso del planeamiento de desarrollo tramitado con antelación al presente Plan General.

Fuengirola, Septiembre de 2.008

LOS ARQUITECTOS

[Firma] *[Firma]*

Pág. 12 de 12

PAVÓN NÚÑEZ, LUIS
PAVÓN FERNÁNDEZ, LUIS C.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 25/09/2008
NºExpe. 2000/007049/009

REMISOL, SA
REFORMA DE ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDADES DE ACTUACION 5 Y 6 Y ORDENACION
29650 - MIJAS

9 MAR 2008

NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de 26-09-96)

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO:	REF.DE ESTUDIO DE DETALLE DE UA-5 y UA-6 Y ODENACIÓN DE UA-6(b) RESULTANTE
UBICACIÓN:	URBANIZACIÓN PLAYA POLARSOL EN T.M. DE MIJAS (MÁLAGA)
ENCARGANTE:	REMISOL, SA
TÉCNICOS/AS:	LUIS PAVÓN NÚÑEZ
	LUIS PAVON FERNÁNDEZ



9 MAR. 2009

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso

del suelo y edificación _____ ☒

Redacción de proyectos de urbanización _____ ☐

(rellenar Anexo I)

- b) Obras de infraestructura y urbanización _____ ☐

Mobiliario urbano _____ ☐

(rellenar Anexo I)

- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:

Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.

(Ver lista no exhaustiva en Notas) _____ ☐

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____ ☐

(rellenar Anexo II para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores)

- d) Construcción o reforma de:

Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) _____ ☐

Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____ ☐

(rellenar Anexo III para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)

(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)

- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____ ☐

Anexo V (No redactado)



- 5 MAR 2009

EL SECRETARIO

TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción ☒
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) ☐
3. Cambio de uso ☐

NOTAS:

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados

ANEXO 1 MAY. 2008

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	SI
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	SI
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	SI
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	SI
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	SI
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	SI
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	SI
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	SI
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	
	— Huellas con material antideslizante..	
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	

REMISOL, SA
REFORMA DE ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDADES DE ACTUACION 5 Y 6 Y ORDENACION
29650 - MIJAS

Pág. 4 de 6

PAVON NÚÑEZ, LUIS
PAVON FERNANDEZ, LUIS C.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 25/09/2008
NºExpe. 2000/007049/009

5 MAR. 2008

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) $\leq 12\%$.	
	(recorrido ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	
	transversal $\leq 2\%$.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	
	— Estarán señalizadas.	
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	

2.ª Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	SI
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	SI
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	SI
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	SI
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	SI
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	SI SI SI
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	SI
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	SI
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	SI



OBSERVACIONES



5 de mayo de 2008

Antonio

REMISOL, SA
REFORMA DE ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDADES DE ACTUACION 5 Y 6 Y ORDENACION
29650 - MIJAS

Pág. 6 de 6

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- ☒ Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- ☐ No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- ☐ Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

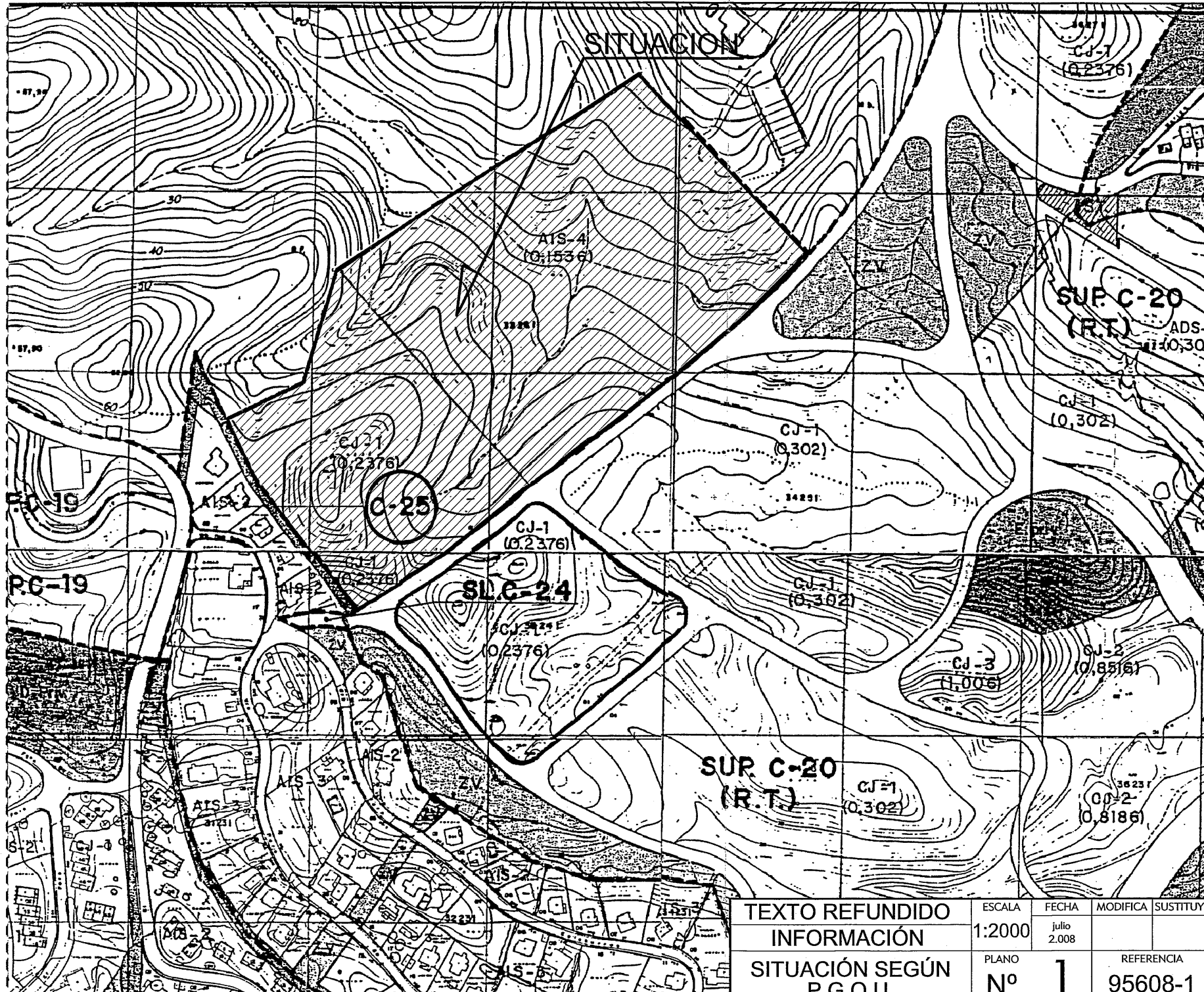
LOS TÉCNICOS,
Fecha y firma

Septiembre de 2.008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 25/09/2008
NºExpe. 2000/007049/009

PAVON NUÑEZ, LUIS
PAVON FERNANDEZ, LUIS C.

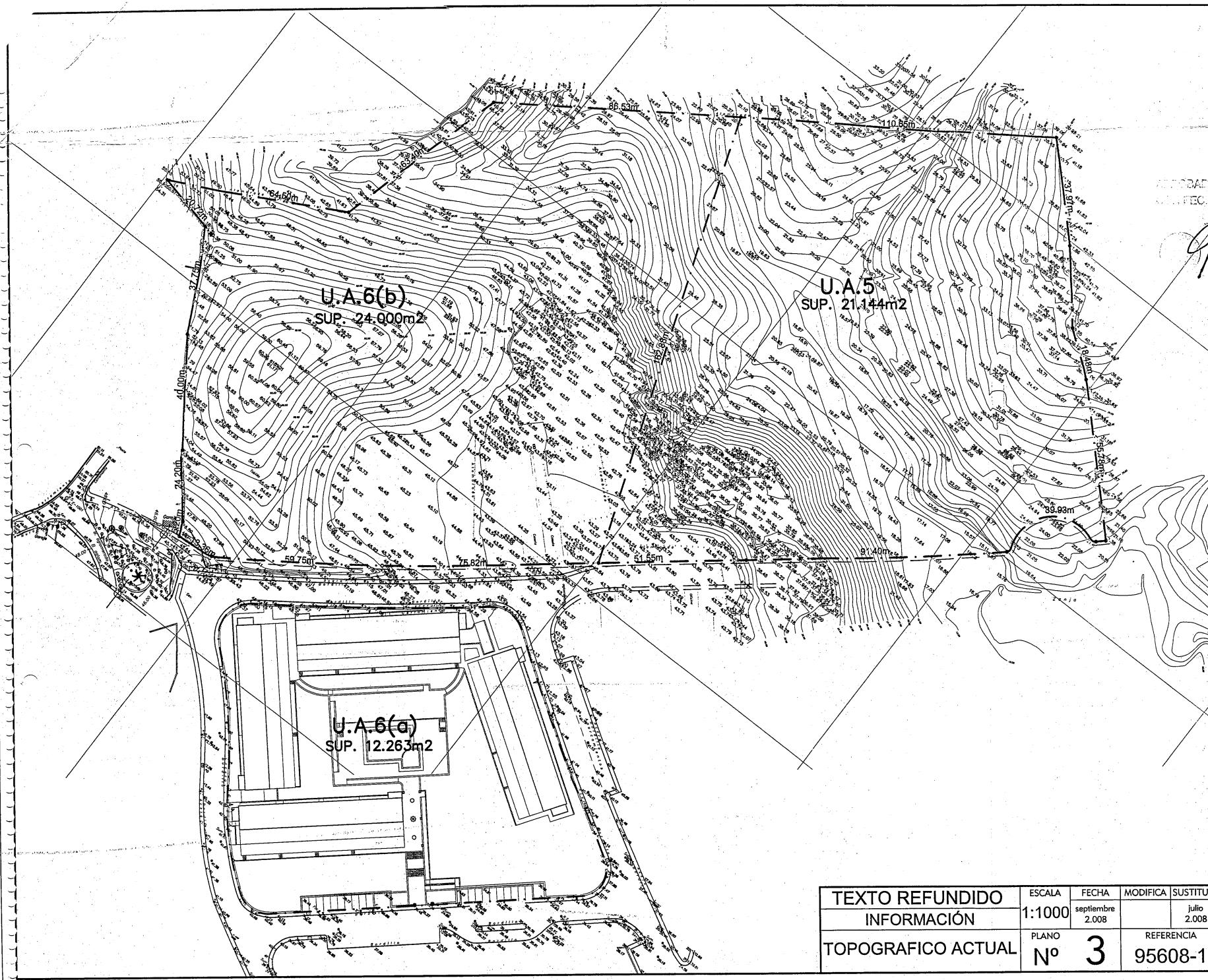
Planos



Carquitectos
avda. Jesús Santos Roca 21, edif. Vega Real. Fuengirola
tel. 952471915 fax. 952465345
luispavonnuñez luispavonfernández

**REFORMA DEL ESTUDIO DE DETALLE
DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN 5 Y 6
Y ORDENACIÓN DE LA U.A.6(b) RESULTANTE EN LA URB. PLAYA-POLARSOLO
MIJAS. MÁLAGA.**

PROMOTOR:
REMISOL S.A.



arquitectos
avda. Jesús Santero, 21, 4ºB, Vera Real, Espinosa
 29001, Málaga, España
 Tel. 952419115 Fax 952455345

luis pavón fernández

**REFORMA DEL ESTUDIO DE DETALLE
 DE LAS UNIDADES DE ACTUACION 5 Y 6
 Y ORDENACION DE LA U.A.6(b) RESUL-
 TANTE EN LA URB. PLAYA-POLAR SOL.**

PROMOTOR:
REMISOL S.A.

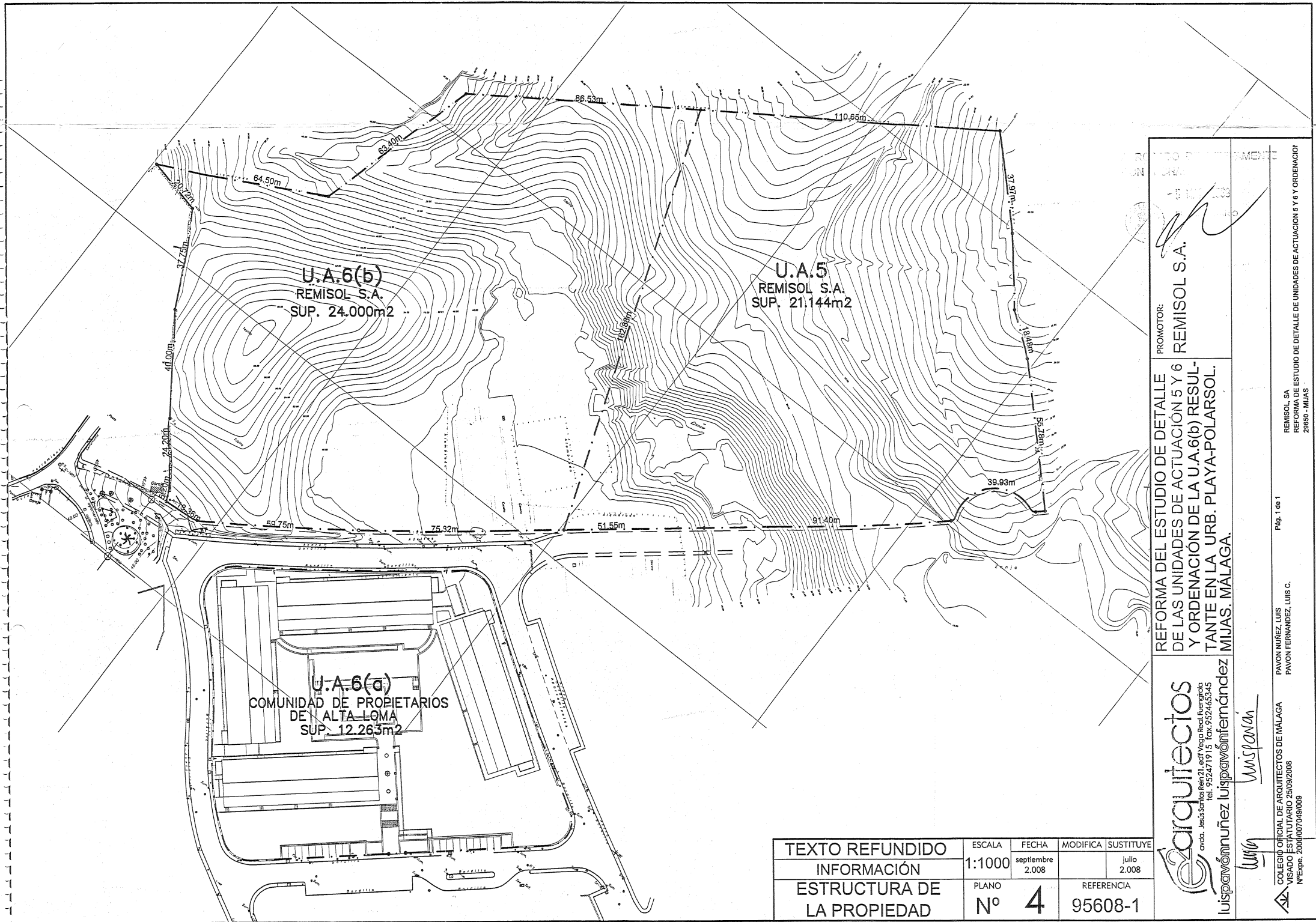
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
(USADA ESTATUTARIO 25/09/2008
 N.º Exp. 2600007049/009)

PAVÓN NÚÑEZ, LUIS
PAVÓN FERNÁNDEZ, LUIS C.

REFORMA DE ESTUDIO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN 5 Y 6 Y ORDENACION
29001 - MÁLAGA

Pág. 1 de 1

TEXTO REFUNDIDO	ESCALA	FECHA	MODIFICA	SUSTITUYE
INFORMACIÓN	1:1000	septiembre 2.008		julio 2.008
TOPOGRAFICO ACTUAL	PLANO	REFERENCIA		
	Nº 3	95608-1		



TEXTO REFUNDIDO INFORMACIÓN ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	ESCALA	FECHA	MODIFICA	SUSTITUYE
	1:1000	septiembre 2.008		julio 2.008
	PLANO Nº	REFERENCIA		
	4	95608-1		

arquitectos
avda. Jesús Santos 21, edif. Vega Real, Puente de
tel. 952471915 fax 952463545
luis pavofernandez

REFORMA DEL ESTUDIO DE DETALLE
DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN 5 Y 6
Y ORDENACIÓN DE LA U.A.6(b) RESUL-
TANTE EN LA URB. PLAYA-POLARISOL.

PROMOTOR:
REMISOL S.A.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 25/09/2008
Nº Expte. 2000/007049/009

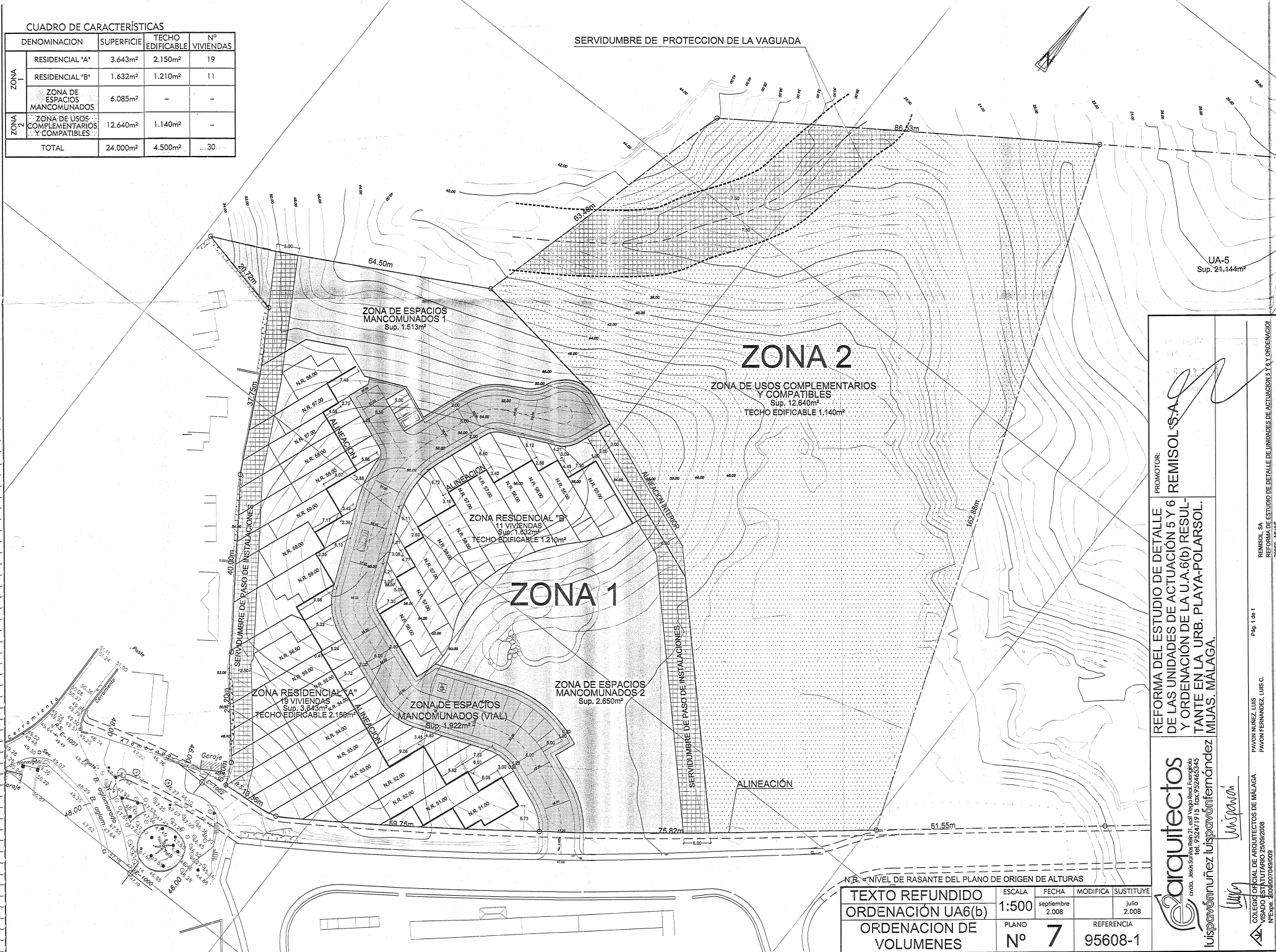
PAVÓN NÚÑEZ, LUIS
PAVÓN FERNÁNDEZ, LUIS C.

REMISOL S.A.
REFORMA DE ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDADES DE ACTUACIÓN 5 Y 6 Y ORDENACIÓN
29550 - MIJAS

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

DENOMINACION	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE	Nº VIVIENDAS
ZONA 1	RESIDENCIAL "A"	3.643m ²	2.150m ²
	RESIDENCIAL "B"	1.632m ²	1.210m ²
	ZONA DE ESPACIOS MANCOMUNADOS	6.085m ²	-
ZONA 2	ZONA DE USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES	12.640m ²	1.140m ²
	TOTAL	24.000m ²	4.500m ²

SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE LA VAGUADA



Cararquitectos
Ord. 3605/2008 de 19/07/2008 y 9524/17 de 15/07/2015
 Luis Pavón Fernández
 Luis Pavón Fernández

PROMOTOR: REMISOL SA

REFORMA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS UNIDADES DE ACTUACION 5 Y 6 Y ORDENACIÓN DE LA U.A.6(b) RESULTANTE EN LA URB. PLAYA-POLAROL MIJAS, MÁLAGA.

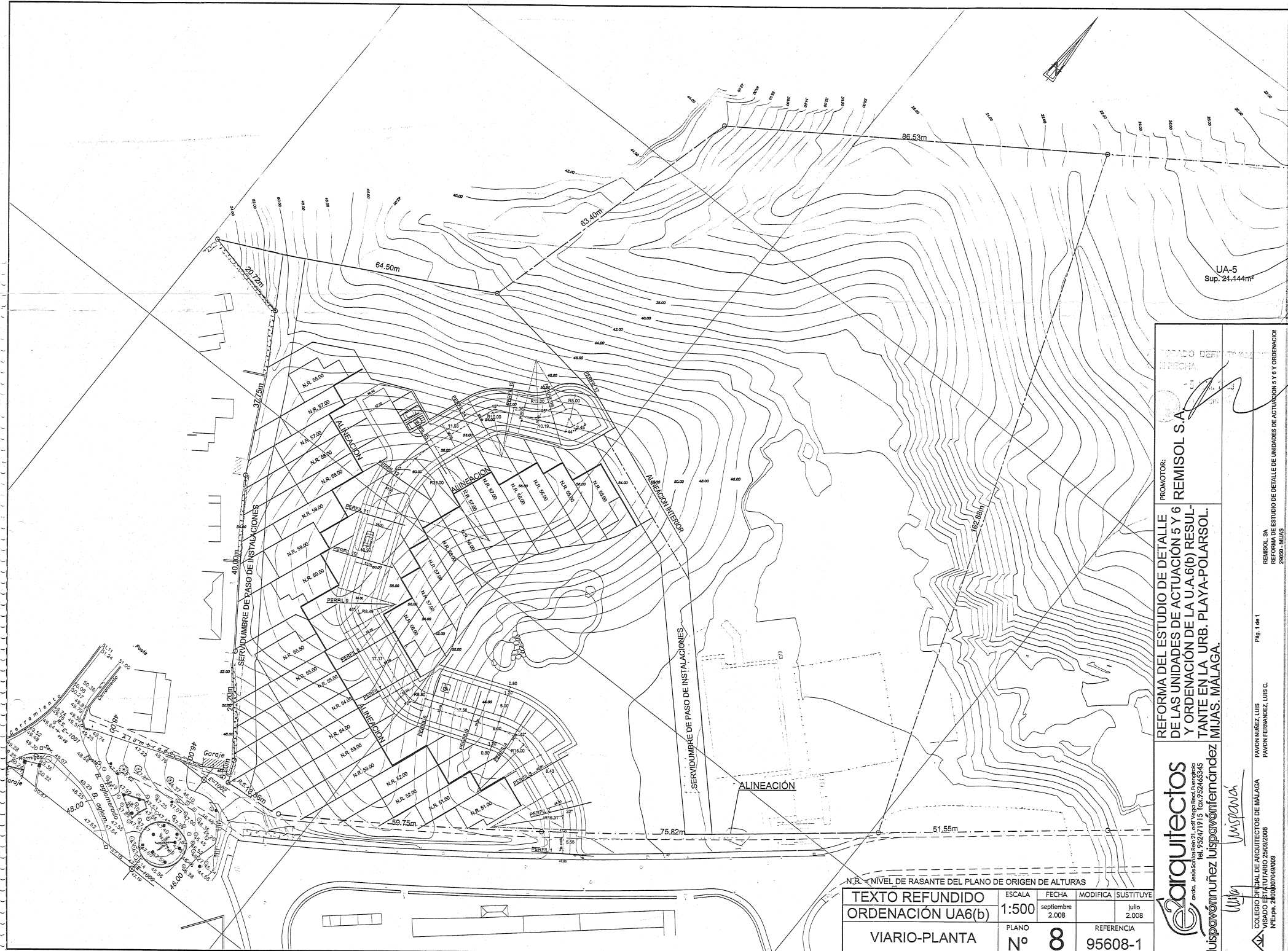
COLLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 VISADO ESTATUTARIO 2508/2008
 Nº Exp. 30000709009

Pág. 1 de 1

REMISOL SA
 ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDADES DE ACTUACION 5 Y 6
 2508/2008

N.R. = NIVEL DE RASANTE DEL PLANO DE ORIGEN DE ALTURAS

TEXTO REFUNDIDO	ESCALA	FECHA	MODIFICA	SUSTITUYE
ORDENACIÓN UA6(b)	1:500	septiembre 2.008		julio 2.008
ORDENACION DE VOLUMENES	PLANO Nº 7	REFERENCIA 95608-1		



REFORMA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN 5 Y 6 REMISOL S.A.

Y ORDENACIÓN DE LA U.A.6(b) RESULTANTE EN LA URB. PLAYA-POLARSOL. MIJAS, MÁLAGA.

PROMOTOR: REMISOL S.A.

REVISOR: JUAN FERNÁNDEZ LUIS

PROYECTANTE: JUAN FERNÁNDEZ LUIS

FECHA: 2008

MODIFICA: JULIO 2008

SUSTITUYE: JULIO 2008

REFERENCIA: 95608-1

arquitectos

Juan Fernández Luis

Collegio Oficial de Arquitectos de Málaga

Nº Exp. 2403/07-04/009

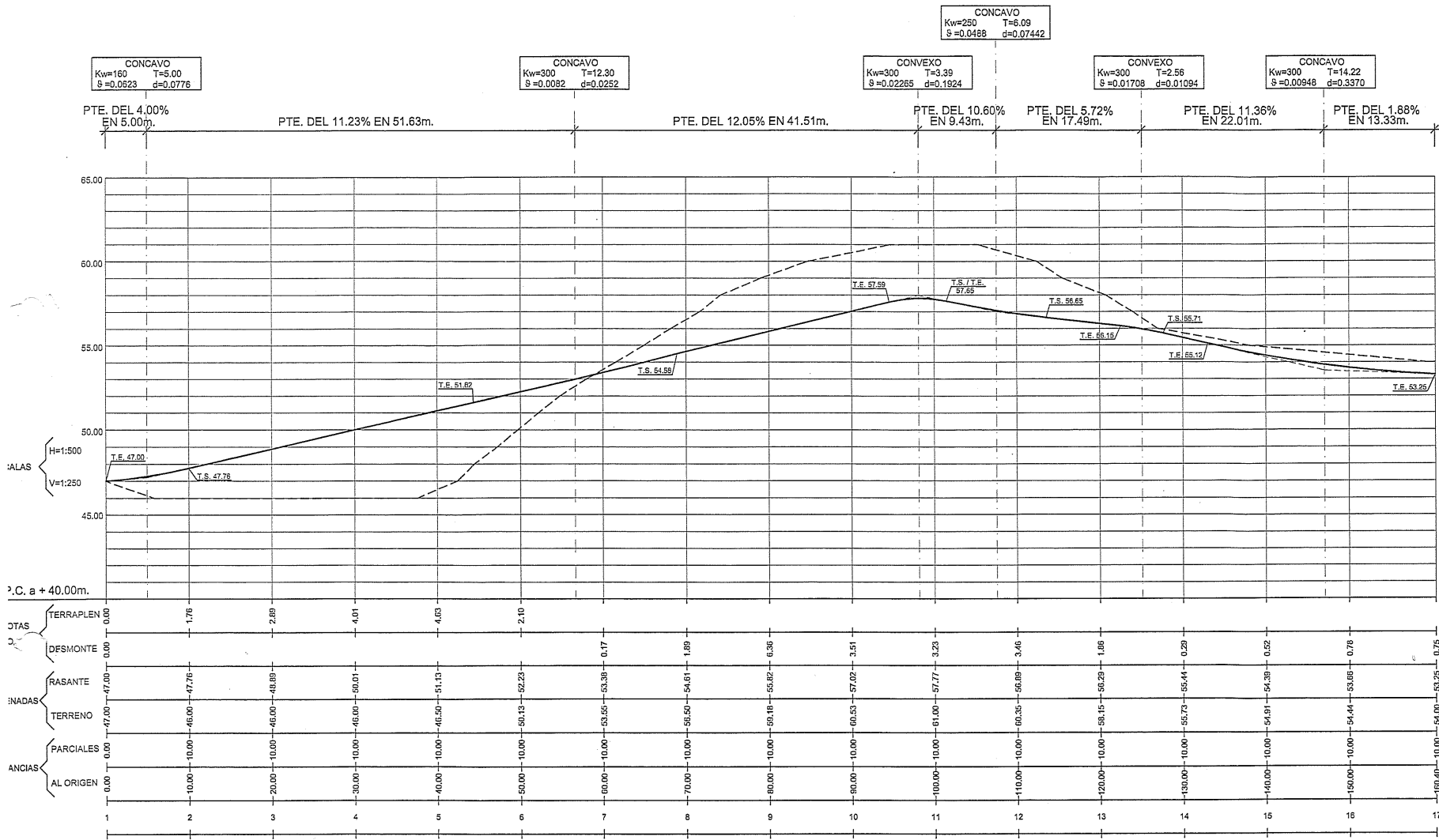
PAVON MUÑOZ LUIS

PAVON FERNÁNDEZ LUIS C.


PAVON MUÑOZ LUIS

PAVON FERNÁNDEZ LUIS C.

N.R. = NIVEL DE RASANTE DEL PLANO DE ORIGEN DE ALTURAS			
TEXTO REFUNDIDO	ESCALA	FECHA	MODIFICA
ORDENACIÓN UA6(b)	1:500	septiembre 2.008	JULIO 2.008
VIARIO-PLANTA	PLANO Nº 8	REFERENCIA 95608-1	



TEXTO REFUNDIDO ORDENACIÓN UA6(b)	ESCALA H=1:500 V=1:250	FECHA julio 2.008	MODIFICA	SUSTITUYE
	PLANO Nº 9	REFERENCIA 95608-1		



2arquitectos
 avda. Jesús Sanjosé Rem 21, edif. Vega Real, Fuengirola
 tel. 952471915 Fax. 952465345
 luis pavón fernández

REFORMA DEL ESTUDIO DE DETALLE
DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN 5 Y 6
Y ORDENACIÓN DE LA U.A.6(b) RESULTANTE EN LA URB. PLAYA-POLARSOL.
MIJAS. MÁLAGA.

PROMOTOR:
REMISOL S.A.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 VISADO ESTATUTARIO 25/09/2008
 NºExpe. 2000/007049/009

PAVON NUÑEZ, LUIS
 PAVON FERNANDEZ, LUIS C.

Pág. 1 de 1

REMISOL, SA
 REFORMA DE ESTUDIO DE DETALLE DE UNIDADES DE ACTUACIÓN 5 Y 6 Y ORDENACIÓN
 29650 - MIJAS